

野田市開発事業等に係るまちづくり条例の概要

1 はじめに

開発行為や建築行為は、近隣住民の同意を義務付けた規定がないことから、法律の範囲内で有効的に土地利用したいとする事業者と、快適な生活環境を守りたいとする近隣住民との間で、日照・通風の阻害、プライバシーの侵害、工事中の騒音・振動、受信障害等に関する民事上の紛争に発展することがあります。

本市では、安心して住み続けられるまちづくりを進めるため、住宅地に近接して物流施設などの大規模建築物が建設されることは、好ましいことではないことから、市民と事業者が相互理解の精神による建設的な話し合いに努め、良好な生活環境の維持並びに豊かな自然環境及び景観の保全に影響を及ぼすような建設を抑制するため、野田市開発事業等に係るまちづくり条例を制定し、令和6年4月1日から施行することとしました。

2 定義について【第2条】

この条例における用語の定義は次に掲げるものの他に、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によります。

（1）開発事業

開発区域の面積が5,000㎡以上の開発行為

（2）大規模建築物

次のいずれかに該当する建築物

- ア 延べ面積が10,000㎡以上のもの
- イ 共同住宅で計画戸数が100戸以上のもの
- ウ 建築物の高さが20m以上のもの

（3）特定用途建築物

次のいずれかの用途に供する建築物であって、当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以上のもの。

- ア ボウリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- イ ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンター
- ウ 公衆浴場
- エ 葬祭場

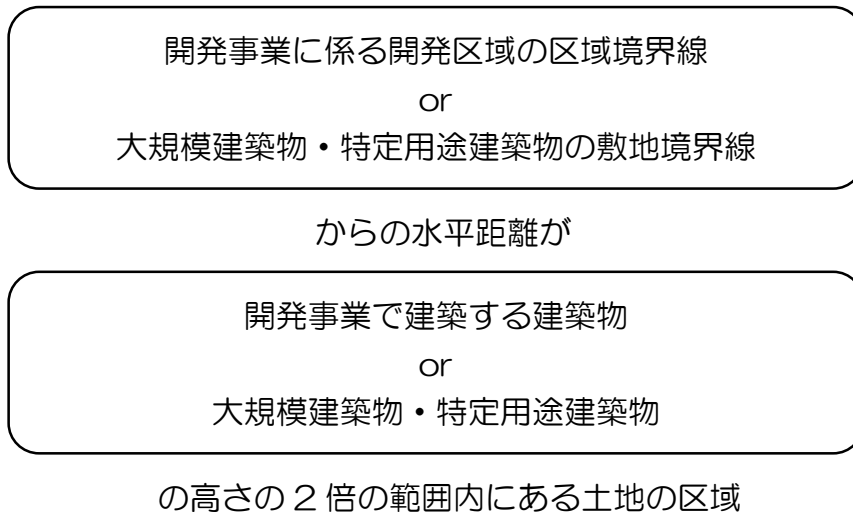
（4）住居地域

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域

（5）事業者

開発事業を行う予定の者、大規模建築物・特定用途建築物を建築予定の建築主

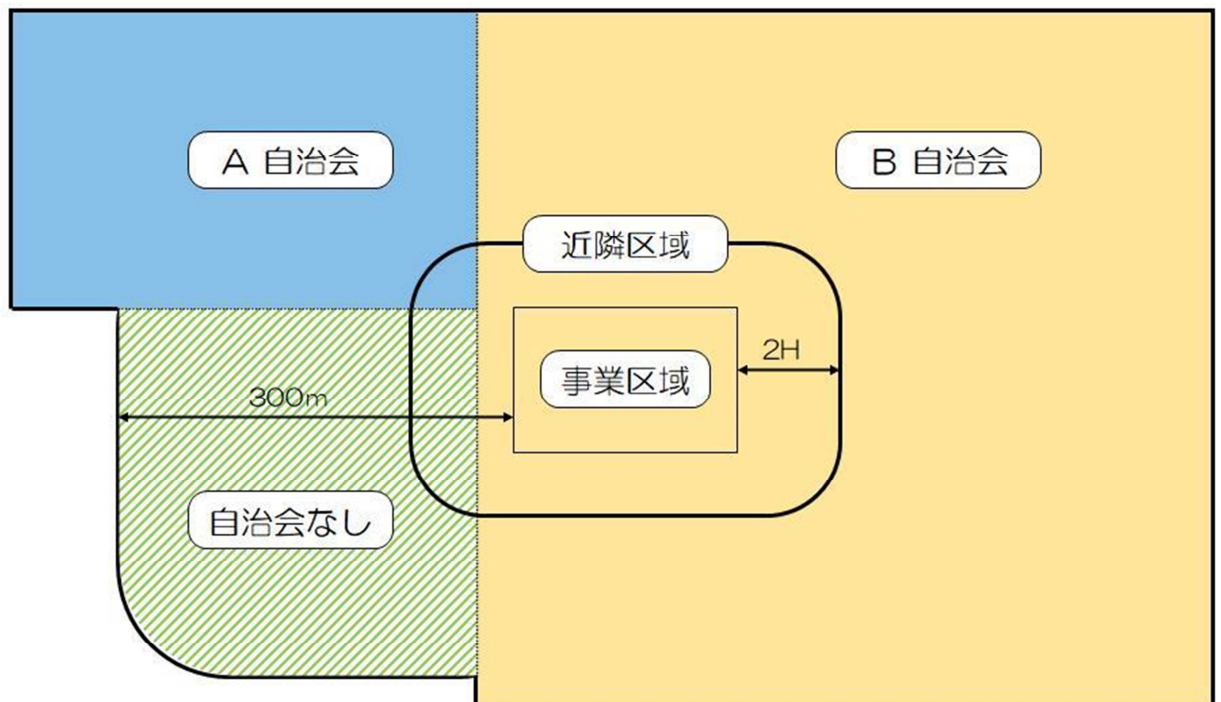
(6) 近隣区域



(7) 地域住民

次のいずれかに該当する者

- ア 近隣区域を含む自治会の区域内に居住する者
- イ 近隣区域内に自治会の区域がない場合、事業区域の境界線から 300m以内の土地・建物を所有する者及び居住する者。



※2H：開発事業に係る開発区域の区域境界線又は大規模建築物若しくは特定用途建築物の敷地境界線からの水平距離が当該開発事業において建築する建築物又は当該大規模建築物若しくは当該特定用途建築物の高さの2倍の範囲内にある土地の区域

(8) 近隣関係者

近隣区域内の土地所有者、建物所有者、当該土地・建築物の占有者

(9) 地域住民等

地域住民と近隣関係者

(10) 開発事業者

事業者と工事施行者

(11) 開発事業等

開発事業、大規模建築物・特定用途建築物の建築

(12) 構想

開発事業等に係る構想

3 適用除外となるもの【第3条】

(1) 国、地方公共団体その他規則で定める団体※が開発事業等を行うとき。

(2) 都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為を行うとき。

(3) 市長が良好な生活環境の維持に支障がないと認める開発事業等を行うとき。

※その他規則で定める団体

- ・一般財団法人野田市開発協会
- ・公益社団法人野田市シルバー人材センター
- ・社会福祉法人野田市社会福祉協議会
- ・野田市土地開発公社
- ・独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第2条に規定する独立行政法人都市再生機構
- ・国立大学法人法（平成15年法律第112号）第2条第1項に規定する国立大学法人

4 開発事業者・地域住民等の責務【第6条】

【開発事業者】

- ・基本理念にのっとり、開発事業等に係る紛争を未然に防止するため、開発事業等を行うときは、周辺環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係の保持が図られるように努めなければなりません。
- ・住居地域及び住宅が連たんしている住宅地に近接する開発事業等を行うに当たっては、基本理念にのっとり、土地利用が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、建築物の高さを周辺環境に配慮した高さにするなど、地域住民等の良好な生活環境が維持されるよう必要な措置を講じなければなりません。
- ・地域住民等に対して開発事業等の内容を説明し、理解を得るよう努め、紛争が生じないようにするとともに、万一紛争が生じた場合は、事業者の責任において処理しなければなりません。
- ・開発事業等に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、

自主的に解決するよう努めなければなりません。

【地域住民等】

- ・開発事業等に係る紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければなりません。

5 構想の届出等【第7条】

事業者は、開発事業等の構想に着手する段階であって、当該構想の変更をすることが可能な時期の間に、当該開発事業等に係る構想を定め、開発事業等構想届出書（第1号様式）に位置図及び開発構想図を添付して、市長に届け出なければなりません。

○提出書類

- ・開発事業等構想届出書
- ・位置図
- ・開発構想図

※市長は、当該構想について助言又は指導を行うことができます。

6 構想公開板の設置【第8条】

事業者は、開発事業等構想届出書を提出をしたときは、当該届出書を提出した日から起算して3日以内の日から第14条第1項に規定する計画公開板を設置する日までの間、地域住民等に対して当該構想の周知を図るため、当該開発事業等の予定地内の土地の公衆の見やすい場所に構想公開板（第2号様式）を設置しなければなりません。

なお、構想公開板を設置した日から起算して3日以内に、構想公開板設置報告書（第3号様式）及び図面等を市長に提出しなければなりません。

○提出書類

- ・構想公開板設置報告書
- ・構想公開板を設置した場所が明示された図面
- ・構想公開板の設置状況及び構想公開板に記載された内容がわかる写真

7 構想の周知等【第9条】

【構想事業者】

- ・構想公開板を設置した日から起算して7日以内に、地域住民等に対し、規則で定める方法※により、当該構想の内容を周知しなければなりません。

※規則で定める方法

次に掲げる事項を記載した書面を地域住民等に配布する方法、その他の市長が適当と認める方法。

- (1)事業者の氏名、住所及び連絡先（法人にあっては、その名称、代表者の氏名、主たる事務所の所在地及び連絡先）
- (2)開発事業等の予定地の所在

- (3) 開発事業等の目的
- (4) 開発事業等の概要
- (5) 構想公開板の設置日
- (6) 構想に対する意見の申出をすることができる期間
- (7) 構想に対する意見書を提出する場合の提出先・提出方法
- 地域住民等から当該構想の内容について説明を求められたときは、当該構想に関する書類等の写しを用いて当該構想の内容を説明しなければなりません。
- 地域住民等から当該構想に対する意見の申出を受けた構想事業者は、開発事業等に関する計画を定めようとするときに、当該意見を参考にしよう努めなければなりません。なお、事業計画の届出をする日までに当該構想に対する意見の申出に係る意見及び当該意見への対応状況を、意見等報告書（第5号様式）に当該意見書の写しを添付して、市長に報告しなければなりません。

【地域住民等】

- 構想事業者に対し、構想に対する意見の申出書（第4号様式）にて、当該構想について意見を申し出ることができます。意見の申出は、構想事業者が構想公開板を設置した日から起算して21日以内に構想事業者に到達するようにしなければなりません。

8 構想に関する書類等の縦覧【第10条】

市長は、構想の届出を受けた書類等を一般の縦覧に供するものとします。

9 構想の変更【第11条】

構想事業者は、届け出た構想を変更したときは、速やかに、開発事業等構想変更届出書（第6号様式）により、市長へ届け出なければなりません。その際、変更があったものを添付しなければなりません。

構想の変更の届出をしたときは、その日から起算して7日以内に、当該届出に係る構想公開板の記載事項の修正をするとともに、構想を周知した地域住民等に対し、同様の方法でその旨を周知しなければなりません。

10 構想の廃止【第12条】

構想事業者は、事業計画の届出をするまでの間に、届け出た構想を廃止したときは、速やかに、開発事業等構想廃止届出書（第7号様式）により、市長へ届け出なければなりません。

11 事業計画の届出等【第13条】

事業者は、開発事業等を行おうとするときは、事業計画を定め、開発事業等事業計画届出書（第8号様式）に位置図等の書類を添付して、市長に届け出なければなりません。

○提出書類

- 開発事業等事業計画届出書

- 位置図
- 公図
- 土地利用計画図
- 造成計画平面図及び断面図
- 給排水計画図
- 建築平面図
- 建築立面図
- 日影図
- その他市長が必要と認める書類等

※市長は、当該事業計画について助言又は指導を行うことができます。

12 計画公開板の設置【第14条】

構想事業者は、開発事業等事業計画届出書を提出したときは、当該届出書を提出した日から起算して3日以内の日から当該届出に係る開発事業等の工事の完了の日までの間、地域住民等に対して当該事業計画の周知を図るため、当該事業計画に係る事業区域内の土地の公衆の見やすい場所に開発事業等計画公開板（第9号様式）を設置しなければなりません。

なお、計画公開板を設置した日から起算して3日以内に、計画公開板設置報告書（第10号様式）及び図面等を市長に提出しなければなりません。

○提出書類

- 計画公開板設置報告書
- 計画公開板を設置した場所が明示された図面
- 計画公開板の設置状況及び計画公開板に記載された内容がわかる写真

13 事業計画の周知等【第15条】

【計画事業者】

- 地域住民等から当該事業計画に係る内容について説明を求められたときは、当該事業計画に関する書類等の写しを用いて当該事業計画の内容を説明しなければなりません。
- 計画事業者は、地域住民等の理解を得るよう、地域住民等に対して当該事業計画についての説明会を開催しなければなりません。
- 計画事業者は、説明会の開催に当たっては、地域住民等が出席しやすいよう、会場及び時間帯に配慮するとともに、規則で定める方法※により、当該説明会の開催を周知しなければなりません。

※規則で定める方法

説明会の内容、開催日時、開催場所等を記載した書面を地域住民等に配布する方法、その他の市長が適当と認める方法。

- 構想に対する意見の申出を受けた計画事業者は、当該説明会において、構想に対する意見の内容及び当該意見への対応の状況を説明しなければなりません。

- ・計画事業者は、説明会を開催したときは、説明会を行った日から起算して7日以内に、説明会開催報告書（第11号様式）及び議事録等を市長に報告しなければなりません。

○提出書類

- ・説明会開催報告書
- ・当該説明会において配布した資料
- ・当該説明会の議事録
- ・当該説明会の開催の周知をした地域住民等の範囲図
- ・その他市長が必要と認める書類等

14 事業計画に対する要望の申出等【第16条、第39条】

【地域住民等】

- ・計画事業者に対し、事業計画に対する要望の申出書（第12号様式）にて、当該事業計画について要望を申し出ることができます。要望の申出は、計画事業者が説明会を開催した日から起算して14日以内に計画事業者に到達するようにしなければなりません。

【計画事業者】

- ・事業計画に対する要望の申出書により要望の申出を受けた計画事業者は、当該申出をした地域住民等に対し、当該要望への対応を要望書に対する見解書（第13号様式）により回答しなければなりません。
- ・事業計画に対する要望の申出書による要望の申出があったときは、速やかに、当該要望書の写しにより、市長に報告しなければなりません。
- ・要望書に対する見解書による回答をしたときは、その日から起算して7日以内に、要望等報告書（第14号様式）に当該見解書の写しを添付して市長に報告しなければなりません。
- ・要望等報告書による報告は、開発事業にあっては都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可の申請を行う日までに、大規模建築物又は特定用途建築物の建築にあっては建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日までに、行わなければなりません。

15 事業計画に関する書類等の縦覧【第17条】

市長は、事業計画の届出を受けた書類等を一般の縦覧に供するものとします。

16 事業計画の変更【第18条】

計画事業者は、届け出た事業計画を変更したときは、速やかに、開発事業等計画変更届出書（第15号様式）により、市長へ届け出なければなりません。

事業計画の変更の届出をしたときは、その日から起算して7日以内に、当該届出に係る計画公開板の記載事項の修正をするとともに、事業計画を周知した地域住民等に対し、同様の方法でその旨を周知しなければなりません。

17 事業計画の廃止【第19条】

計画事業者は、届け出た事業計画を廃止したときは、速やかに、開発事業等計画廃止届出書（第16号様式）により、市長へ届け出なければなりません。

事業計画の廃止の届出をしたときは、速やかに、事業計画を周知した地域住民等に対し、同様の方法でその旨を周知しなければなりません。

18 あっせん【第20条、第25条】

市長は、地域住民等と開発事業者との間に構想又は事業計画に係る次のいずれかに該当する紛争が生じた場合において、紛争当事者※の双方から、あっせん申出書（第17号様式）により、当該紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとします。

※紛争当事者とは、当該紛争に係る地域住民等及び開発事業者を指します。

- (1) 開発事業等により設置される擁壁が周辺の環境に及ぼす影響に関する地域住民等と開発事業者との間の紛争
- (2) 大規模建築物の建築に伴って生じる日照若しくは通風の阻害又はテレビジョン放送の電波の受信障害が周辺の環境に及ぼす影響に関する地域住民等と開発事業者との間の紛争
- (3) 開発事業等に係る工事に伴って生じる騒音、振動又はじんあいが周辺の環境に及ぼす影響に関する地域住民等と開発事業者との間の紛争
- (4) その他構想又は事業計画に関する紛争であって、当該構想又は事業計画に係る開発事業等が周辺の環境に及ぼす影響に関する地域住民等と開発事業者との間のものうち、市長が特に解決の必要があると認めるもの

また、市長は、紛争当事者の一方から当該紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対し、期限を定めて、あっせん開始受諾勧告書（第18号様式）により、あっせんに応じるよう勧告することができます。

当該勧告を受けた紛争当事者が、定めた期限内に、あっせん開始受諾勧告回答書（第19号様式）により、当該勧告を受諾する旨の申出があったときは、あっせんを行うものとします。あっせんを行うときは、紛争当事者に対し、あっせん開始通知書（第20号様式）により通知します。

あっせんの申出は、開発事業等の工事の着手前に行わなければなりません。

ただし、市長が当該申出に係る紛争の解決のために必要があると認めるときは、当該申出は、当該工事の完了の日まで行うことができます。

市長は、あっせんを行うときは、紛争当事者の双方の主張の要点を確かめ、あっせんに係る紛争が公正に解決されるよう努めるものとします。

なお、あっせんの手続は公開しません。

19 工事の着手の延期等の要請【第21条】

市長は、あっせんを行うため必要があると認めるときは、工事着手延期等要請書（第2

1号様式)により、開発事業者に対し、期間を定めて、当該あっせんに係る開発事業等の工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができます。

20 報告の徴収等【第22条】

市長は、あっせんを行うため必要があると認めるときは、紛争状況報告等要求通知書(第22号様式)により、紛争当事者に対し、あっせんに係る紛争の状況に関する報告若しくは資料の提出を求め、又は質問することができます。

21 代表当事者の選定【第23条、第27条】

市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、共同の利益を有する紛争当事者の中からあっせんの手続における代表者となる1人又は数人を選定するよう求めることができます。

代表当事者を選定したときは、代表当事者選定届出書(第23号様式)により、市長に届け出なければなりません。

なお、調停の手続においても同様となります。

22 あっせんの打ち切り【第24条】

市長は、あっせん開始受諾勧告書による勧告が行われた場合において、定められた期限までに他の紛争当事者から当該勧告を受託する旨の申出がないとき、あっせんによっては当該あっせんに係る紛争の解決の見込みがないと認めるとき、又は紛争当事者の双方からあっせんの申出が取り下げられたときは、あっせんを打ち切ることができます。

市長は、あっせんを打ち切ったときは、紛争当事者に対し、あっせん打切通知書(第24号様式)により、その旨を通知するものとします。

23 調停【第26条】

市長は、あっせんの打ち切り後、紛争当事者の双方から当該打ち切りに係る紛争の調整を調停に付することの申出があった場合において、必要があると認めるときは、調停を行うものとします。調停の申出は、調停開始申出書(第25号様式)により行うものとします。

また、市長は、紛争当事者の一方から当該打ち切りに係る紛争の調整を調停に付することの申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対し、期限を定めて、調停に応じるよう、調停開始受諾勧告書(第26号様式)により、勧告することができます。

市長は、勧告を受けた紛争当事者が、定めた期限までに、調停開始受諾勧告回答書(第27号様式)により当該勧告を受託する旨の申出をしたときは、調停を行うものとします。調停を行うときは、紛争当事者に対し、調停開始通知書(第28号様式)により、その旨を通知します。

調停を行うときは、野田市開発事業等紛争調停委員会に調停を付するものとします。

調停委員会の会議は、公開しません。

24 調停における意見の聴取等【第33条】

調停委員会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係者に対し、出席を求め、意見を聴き、又は資料の提出を求めることができます。

出席、意見の聴取、資料の提出の求めは、出席等要求通知書（第29号様式）により行うものとします。

25 調停案受諾の勧告【第35条】

調停委員会は、必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めて、調停案受諾勧告書（第30号様式）により、その受諾を勧告することができます。

26 調停の打ち切り【第36条】

調停委員会は、調停によっては当該調停に係る紛争の解決の見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができます。

調停案受諾勧告書による勧告が行われた場合において、定めた期限までに紛争当事者の双方から当該勧告を受諾する旨の申出がないときは、当該勧告に係る調停は、打ち切られたものとみなします。

調停委員会は、調停を打ち切ったとき又は調停が打ち切られたものとみなされたときは、紛争当事者に対し、調停打ち切り通知書（第31号様式）により、その旨を通知するものとします。

27 調停の再申出の禁止【第38条】

調停打ち切り通知書により、通知を受けた紛争当事者は、当該通知に係る紛争については、調停の申出をすることができません。

28 地位の承継【第40条】

この条例に基づく届出等の手続その他の行為をした事業者について相続、合併又は分割※1があったときは、相続人※2、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人又は分割により当該行為に係る開発事業等の全部を承継した法人は、当該事業者のこの条例の規定による地位を承継します。

地位を承継した者は、その承継の日から起算して10日以内に、事業者地位承継届出書（第32号様式）により、市長に届け出なければならない。

※1 当該行為に係る開発事業等の全部を承継させるものに限る。

※2 相続人が2人以上ある場合において、その全員の同意により承継すべき相続人を選定したときは、その者。

29 勧告【第41条】

市長は、次のいずれかに掲げる行為をしない事業者に対し、期限を定めて当該行為をするよう、勧告書（第33号様式）により、勧告することができます。

- 構想の届出
- 構想公開板の設置
- 構想に対する住民の意見の対応報告
- 事業計画の届出
- 計画公開板の設置
- 説明会の開催
- 説明会の開催報告
- 事業計画に対する住民の要望及びその対応報告

30 公表【第42条】

市長は、勧告を受けた事業者が、正当な理由がなく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項をインターネットの利用その他適切な方法により公表することができます。

公表事項

- (1) 当該事業者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 当該勧告の内容

なお、市長は、公表をしようとするときは、あらかじめ、当該事業者に対し、付与通知書（第34号様式）により、その旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければなりません。

31 経過措置

この条例の規定は、次に掲げる開発事業等については、適用しません。

- (1) この条例の施行日前に市長との協議を開始した開発行為又は建築物を建築する行為に関する事業計画に係る開発事業等
- (2) 施行日前に市長に行った地区計画等の都市計画の決定の提案に係る開発事業等